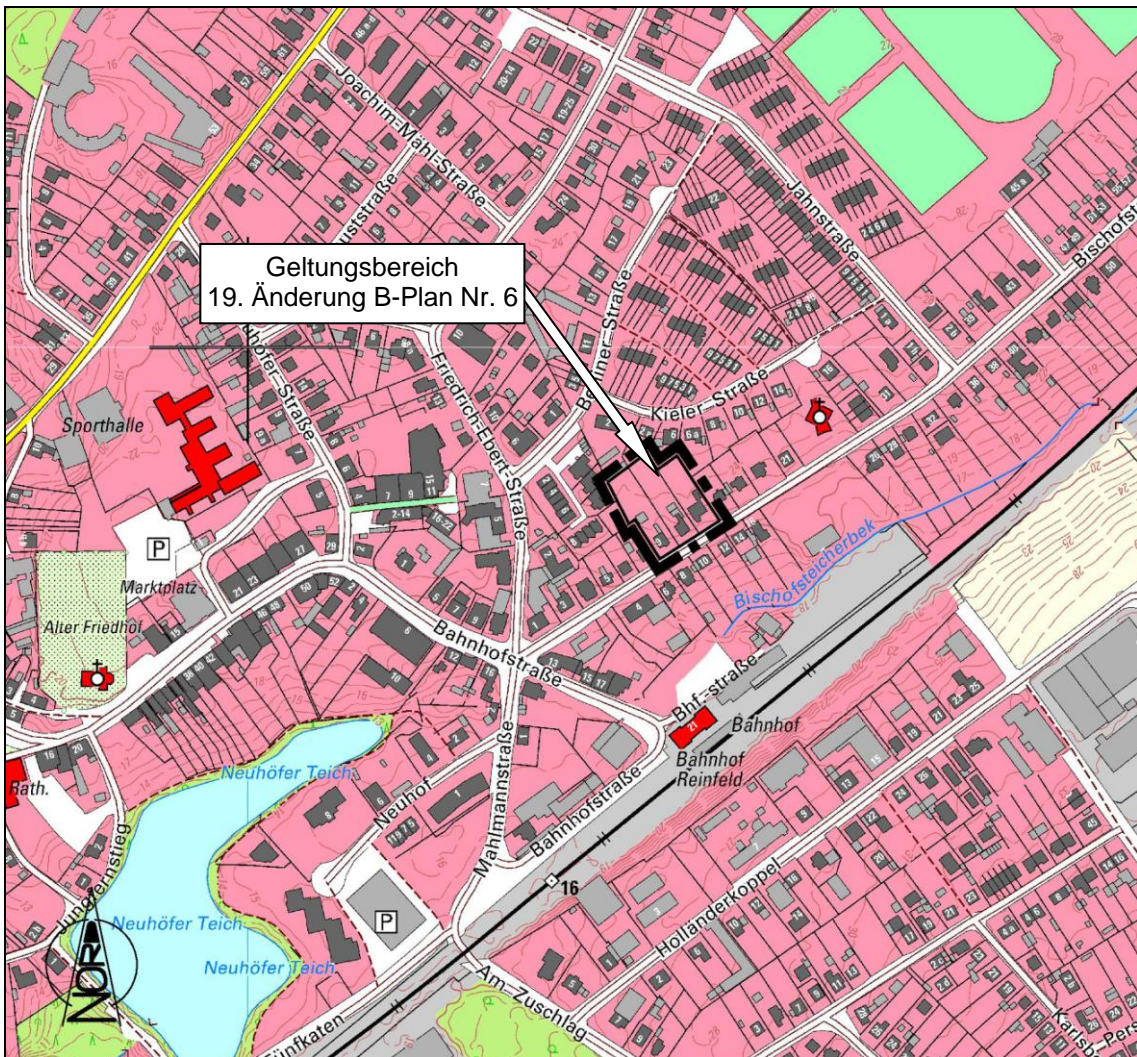


19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6

für das Gebiet der Grundstücke 'Bischofsteicher Weg 9 - 13'

Begründung



STADT REINFELD / HOLSTEIN
Kreis Stormarn

Stand: Entwurf 11. Dezember 2017

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen	3
1.1 Rechtliche Grundlagen	3
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.4 Angaben zum Bestand	4
2. Anlass und Ziele der Planung	4
2.1 Anlass der Planung	4
2.2 Ziele der Planung	5
3. Inhalte des Bebauungsplans	5
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise etc.	6
3.2 Landschaftspflege und Artenschutz	7
3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung	8
3.4 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	9
3.5 Hinweise	9
4. Kosten	10

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1062),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1063),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVObI. Sch.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2016 (GVObI. Schl.-H. S. 369).

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung. Bei der 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Reinfeld in Holstein handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Voraussetzungen, der Bauleitplan dürfe die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² nicht erreichen und nicht in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen stehen, sind erfüllt. Ferner ist nicht erkennbar, dass die Planung zu einer Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten führen könnte.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gelten in verfahrensrechtlicher Hinsicht die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Danach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen, ohne jedoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich die des Naturschutzes und der Landschaftspflege, außer Acht zu lassen (siehe Kapitel 4.2). Das Erfordernis, dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, entfällt.

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss	11.12.2017
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	11.12.2017
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	11.01.2018
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	18.01. - 19.02.2018
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Stadt Reinfeld in Holstein ist nach § 2 der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 08. September 2009 als Unterzentrum eingestuft.

Der Regionalplan für den Planungsraum I (alt) des Landes Schleswig-Holstein, Stand: Fortschreibung 1998, führt dazu aus, dass die zentralen Orte Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung sind. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der zukünftigen Entwicklung angepassten Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet in seiner zurzeit wirksamen Fassung als 'Wohnbaufläche' (W) dar, so dass dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt zentral innerhalb des besiedelten Stadtgebietes an der Straße 'Bischofsteicher Weg'. Konkret geht es um die Grundstücke 'Bischofsteicher Weg 9 - 13', Flurstücke 8/8, 8/9 und 8/10 der Gemarkung Neuhof, Flur 4. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3.816 m².

1.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist in topographischer Hinsicht nur leicht bewegt. Es handelt sich um Wohngrundstücke mit den dazugehörigen Hausgärten. Südlich des Plangebietes verläuft der 'Bischofsteicher Weg', nördlich befindet sich die Bebauung an der 'Kieler Straße', westlich schließt sich die Bebauung an der 'Berliner Straße / Friedrich-Ebert-Straße' an. Östlich sind weitere Hausgrundstücke am 'Bischofsteicher Weg' gelegen.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Im Februar 2017 wurde an die Stadt Reinfeld/Holstein die Anfrage gerichtet, ob eine Bebauung des rückwärtigen Grundstücksbereiches des Grundstückes 'Bischofsteicher Weg 13' möglich wäre. Da die geplante Bebauung jedoch außerhalb des im Bebauungsplan Nr. 6 festgesetzten Baufensters liegt, müsste die Bauvoranfrage versagt werden, da keine Befreiung für dieser Festsetzung hätte erteilt werden können. Alternativ wurde angefragt, den Bebauungsplan Nr. 6 im Bereich des Grundstückes 'Bischofsteicher Weg 13' zu überarbeiten,

um im rückwärtigen Bereich des Grundstückes eine zusätzliche Baumöglichkeit zu schaffen.

Am 20.03.2017 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Verkehr beschlossen, dem Antrag nachzukommen. Allerdings wurde eine Bebauungsplanänderung nur für sinnvoll gehalten, wenn auch die Nachbargrundstücke Nr. 9 und 11 mit einbezogen würden.

Die Verwaltung hat daraufhin mit den betreffenden Eigentümern über eine Kostenregelung verhandelt und eine Kostenübernahmevereinbarung erarbeitet. Am 08. August 2017 wurde ein entsprechender städtebaulicher Vertrag mit einem der Grundstückseigentümer geschlossen, der sich zur vollständigen Übernahme der mit dem Bauleitplanverfahren verbundenen Kosten verpflichtet hat.

Dieser Sachverhalt bietet den Anlass für die vorliegende Änderungsplanung.

2.2 Ziele der Planung

Durch die 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 soll die Errichtung von Wohngebäuden in den rückwärtigen Grundstücksbereichen ermöglicht werden. Die städtebaulichen Ziele der Planung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung;
- Vorgabe einer maßstäblichen und an die Umgebung angepassten Bebauung;
- Nutzung von Baulandreserven als Maßnahme der Innenentwicklung.

3. Inhalte des Bebauungsplans

Bei der Änderung eines Bebauungsplanes gibt es grundsätzlich zwei Möglichkeiten der Vorgehensweise:

- entweder sie wird in einer Art und Weise durchgeführt, so dass die Satzung allein für sich genommen selbständig lesbar ist und ohne Bezug auf die Ursprungssatzung Rechtskraft entfaltet oder
- es werden Änderungsbefehle verwendet, die Bezug auf die Festsetzungen der bestehenden Satzung nehmen und diese nur punktuell ändern.

Vorliegend wird die erste Variante angewendet, da die Regelungsinhalte bezogen auf das Plangebiet überschaubar sind. Hinzu kommt in praktischer Hinsicht die leichtere Handhabbarkeit, indem nicht diese 19. Änderung des

Bebauungsplanes und die vorhergehenden Fassungen parallel gelesen werden müssen, um die Satzungsinhalte zu verstehen.

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise etc.

Wie im Ursprungsplan wird ein 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Auf den Ausschluss von den in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) wird verzichtet. Dies findet seine Begründung darin, dass diese Nutzungen auch im Ur-Plan nicht ausgeschlossen worden sind und es nicht begründbar wäre, wenn die Ausnahmen nicht Bestandteil dieser aus drei Grundstücken bestehenden Änderungsplanung wären, jedoch in der umgebenden Nachbarschaft zulässig sind.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sind, wie im Ur-Plan, im gesamten Plangebiet zwei Vollgeschosse zulässig. Innerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) ist die Errichtung von Wohngebäuden mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 zulässig. Der Bebauungsplan schließt die Möglichkeit zur Überschreitung der jeweils zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht aus, so dass diese für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden darf.

Die Flächen von privaten Erschließungswegen für Hauptgebäude in zweiter Baureihe sind bei der Ermittlung der maximal zulässigen GRZ ebenso unberücksichtigt zu lassen wie die von ebenerdigen Terrassen direkt am Wohngebäude. Eine Überschreitung der Baugrenzen für die Anlage von ebenerdigen, nicht-überdachten Terrassen direkt am Wohngebäude ist bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig.

Die max. Firsthöhe beträgt in der am 'Bischofsteicher Weg' gelegenen ersten Baureihe 11 m, in der zweiten Baureihe im Interesse einer nur eingeschränkten Beschattung 9,5 m, jeweils bezogen auf die Straßenmitte 'Bischofsteicher Weg'.

Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich Einzelhäuser mit einem Wohngebäude und Doppelhäuser mit zwei Wohngebäuden in offener Bauweise zulässig. Entsprechendes gilt für die Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden. So sind bei Einzelhäusern maximal zwei Wohnungen, bei Doppelhäusern nur eine Wohnung pro Wohngebäude zulässig.

Neu aufgenommen ist eine vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsregelung. So ist für Terrassen und Überdachungen von Freisitzen festgesetzt, dass diese, abweichend von der Regelung des § 6 Abs. 8 Landesbauordnung (LBO), einen Abstand von mind. 3,00 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten haben. Aufgrund der liberalisierten Abstandflächenregelung benötigen bauliche Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 8 LBO, u. a. Terrassen und Überdachungen von Freisitzen, keine eigenen

Abstandflächen mehr. Sie sind damit innerhalb der Abstandsflächen zulässig. Ohne eine planerische Festsetzung würde dies bedeuten, dass die bezeichneten Anlagen direkt an die Nachbargrenzen heranrücken könnten. Die damit einhergehende Verdichtung würde der städtebaulichen Intention widersprechen. Um dort die gebotenen Qualitäts- und Sozialabstände einzuhalten, wird die vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsregelung festgesetzt. Garagen sowie offene oder überdachte Stellplätze sind innerhalb der landesrechtlichen Grenzabstände ohne eigene Abstandsflächen zulässig.

Ebenfalls neu aufgenommen ist eine Regelung zu Versorgungsanlagen innerhalb des Plangebietes. So sind Kleinwindkraftanlagen und baulich eigenständig aufgestellte Solaranlagen im Plangebiet nicht zulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Selbständige Anlagenstandorte sind im Plangebiet nicht zulässig. Die Festsetzung ist darin begründet, dass Kleinwindkraftanlagen mit erheblicher optischer und akustischer Störwirkung über die eigenen Grundstücksgrenzen hinaus verbunden sein können. Derartige Störungen, auch wenn diese nur subjektiv wahrgenommen würden, sollen ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für die optische Wahrnehmbarkeit von selbständigen Solaranlagen und deren baulichem Erscheinungsbild. Der Nutzung für Solaranlagen stehen aber Gebäudeoberflächen zur Verfügung.

Für das Plangebiet sind in gestalterischer Hinsicht Mindestregelungen als örtliche Bauvorschriften aufgenommen worden. Diese betreffen Nebenanlagen/ Garagen/Carports und die Anzahl von Stellplätzen und Garagen auf den Wohngrundstücken.

Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche von mehr als 25 m² sind, wie im Ursprungsplan auch, in Farbe und Materialien wie der zugehörige Hauptbaukörper auszuführen. Geringere Dachneigungen und Flachdächer sind zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) können auch in Holzbauweise erstellt werden.

Pro Wohnung sind mindestens 2 überdachte oder nicht-überdachte Stellplätze bzw. Garagen auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzusehen. Hintergrund ist ein realistisch einzuschätzender Motorisierungsgrad der zukünftigen Haushalte, der hohe Pendleranteil in der Stadt, die wenigen öffentlichen Parkplatzflächen in der Umgebung des Planbereiches und der Wunsch nach Vermeidung städtebaulicher Missstände infolge nicht ausreichender Stellplätze und Parkplatzflächen.

3.2 Landschaftspflege und Artenschutz

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Ferner ist in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Ein Ausgleich, z. B. für Flächenversiegelungen, ist somit nicht erforderlich.

Unabhängig davon ist als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass Grundstückszufahrten - hier insbesondere die Zufahrten für die in zweiter Reihe gelegenen Baugrundstücke - mit Materialien hoher Wasserdurchlässigkeit (mindestens 10^{-4} bis 10^{-6} m/s) herzustellen sind.

Das Plangebiet liegt weder in einem FFH-Gebiet noch in einem EU-Vogelschutzgebiet oder grenzt daran an. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter und somit kein Erfordernis für eine FFH-Prüfung.

Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (alt) aus dem Jahr 1998 bestehen für das Plangebiet keine Ausweisungen.

Laut dem festgestellten Landschaftsplan aus dem Jahr 2000 liegt das Plangebiet innerhalb einer Baufläche und zur Bebauung vorgesehenen Fläche.

Die vorhandene Biotopstruktur lässt erwarten, dass in den vorhandenen Hausgärten Gebüsch und Bäume vorhanden sind, in denen verschiedene Vogelarten brüten. Diese Vogelarten nutzen das Plangebiet zur Nahrungssuche, wobei das Plangebiet nur eine Teilfläche eines insgesamt bedeutend größeren Nahrungsreviers darstellt. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der bestehenden Siedlung, ist davon auszugehen, dass nur solche Vogelarten vorkommen, die wenig störungsempfindlich sind. Dies sind Arten, die in Gärten, Parks sowie in Hecken in Siedlungsnähe häufig vorkommen und insgesamt weit verbreitet sind. Ein Vorkommen von Vogelarten, die streng geschützt sind oder zu den in Deutschland gefährdeten Arten zählen (sog. Rote-Liste-Arten), ist für das Plangebiet nicht zu erwarten.

Ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten aus den Tiergruppen 'Säugetiere', 'Amphibien', 'Reptilien' und 'Wirbellose' (Insekten) kann ausgeschlossen werden.

Sollte es erforderlich sein, dass einzelne Gehölze beseitigt werden müssen, darf dies nur in dem Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar erfolgen. Wenn diese Frist eingehalten wird, ergeben sich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG in Bezug auf die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten.

Zu beachten ist jedoch die Baumschutzsatzung der Stadt Reinfeld/Holstein vom 14. Oktober 2008, nach der - von den dort genannten Ausnahmen abgesehen - Bäume mit einem Stammumfang von 120 cm und mehr in 1 m Höhe über dem Erdboden geschützt sind.

3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Hinsichtlich der Versorgung (Wasserversorgung einschl. Löschwasser, Fernmeldeeinrichtungen, Gas, Elektroenergie) sowie der Entsorgung (Abfall, Schmutzwasser) ergeben sich

keine Änderungen. Für die zukünftigen rückwärtigen Bebauungen sind die Leitungen und Kanäle im Hausanschlusswege über die am 'Bischofsteicher Weg' gelegenen Grundstücke zu verlegen.

3.4 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht durchgeführt werden sollen, wird dies in Form notarieller Grundstückskaufverträge geschehen.

3.5 Hinweise

Bodendenkmale

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz des Kreises Stormarn anzuzeigen.

Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Sollte die genannte Frist nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben.

Baumschutz

Innerhalb des Plangebietes gilt die Satzung der Stadt Reinfeld (Holstein) zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) vom 14. Oktober 2008.

4. Kosten

Die Stadt Reinfeld in Holstein hat im Vorfeld der Planung eine Kostenübernahmevereinbarung mit dem Eigentümer eines im Plangebiet gelegenen Grundstücks geschlossen. Danach trägt dieser die Kosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

Die Stadtvertretung Reinfeld in Holstein hat diese Begründung zur 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 in ihrer Sitzung am durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Reinfeld in Holstein, den

.....
Heiko Gerstmann
(Bürgermeister)